

Innenentwicklung Stadtentwicklung Aalen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



ExWoSt

Handlungsprogramm Wohnen

Im Jahr 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Aalen das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen, um den stetig zunehmenden Bedarf an Wohnungen zu decken und steigende Miet- und Grundstückskaufpreise einzudämpfen. Bis 2030 sollen in Aalen und den zugehörigen Stadt- und Ortsteilen bis zu 2.500 neue Wohneinheiten entstehen. Mit dem „Aalener Modell“, das ein Baustein des Handlungsprogramms ist, soll auch der Bau von geförderten Wohnungen unterstützt werden.

Eine Stadt ist niemals fertig

Unsere Städte sind nie vollkommen fertig gebaut. Stetig findet an einzelnen Stellen eine Veränderung statt. Neue Gebäude werden errichtet, unterschiedliche Nutzungen werden angesiedelt, Bäume werden gepflanzt, Straßen und Leitungen werden erneuert.

Steuerung und Begleitung solcher Entwicklungsprozesse gehören zum breiten Aufgabenspektrum einer Stadt. Einen Schwerpunkt stellt dabei die Schaffung von Wohnungen dar. Maßnahmen der Innenentwicklung tragen dazu bei, die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern.

Das Handlungsprogramm Wohnen, welches 2014 initiiert wurde, leistet im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum einen wesentlichen Beitrag. Die darin enthaltenen Wohnbauprojekte sind zu rund 70 Prozent Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies bedeutet, dass die Erschließung von neuen Flächen im Außenbereich und der damit verbundene Landschaftsverbrauch reduziert werden.

Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung ist es notwendig, das Ziel der Wohnraumversorgung mit anderen Zielen für ein attraktives Aalen in Einklang zu bringen. Hierzu gehören beispielweise Freiräume und Grünflächen, kurze Wegeverbindungen, die Stärkung umweltfreundlicher Mobilitätsformen sowie der Erhalt einer hohen Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet.

Dabei verfolgt die Innenentwicklung nicht nur lokale Ziele, sondern setzt an der Zielsetzung der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie unter anderem für zukunftsfähige Städte und Maßnahmen zum Klimaschutz an. „Nachhaltigkeit kann nur als Gemeinschaftswerk gelingen“, heißt es in dieser Strategie und weiter „Sie nutzt jedem von uns. Und jeder kann etwas dazu beitragen“.

Lassen Sie uns in diesem Sinne gemeinsam weitere Maßnahmen der Innenentwicklung umsetzen, für ein zukunftsfähiges und lebenswertes Aalen.



Thilo Rentschler
Oberbürgermeister

Bedeutung der Innenentwicklung

Der Begriff „Innenentwicklung“ mag für den einen oder anderen zunächst etwas sperrig klingen. Teilt man jedoch das Wort in seine zwei Bestandteile, wird schnell klar, was sich hinter „Innen“ und „Entwicklung“ verbirgt. Nämlich die Entwicklung von Siedlungsstrukturen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Das bedeutet, dass neue Wohngebiete, Infrastrukturen und Grünstrukturen im Inneren eines Ortes entwickelt werden und nicht außerhalb des Siedlungsgebietes auf der „grünen Wiese“.

Derzeit nicht genutzte Flächen (sogenannte Baulücken) können mit benötigten Nutzungen belegt oder bereits genutzte Flächen, die nicht mehr für die ursprüngliche Funktion gebraucht werden, einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion). Die Innenentwicklung ist einer der wichtigsten Bausteine der integrierten Stadtentwicklung, denn nur mit lebendigen Stadt- und Ortskernen können Stadtbeziehungsweise Dorfgemeinschaften funktionieren. Nutzungsvielfalt und räumliche Nachbarschaft von Nutzungen sorgen für Belebung und Synergieeffekte. Auch die Schaffung von Wohnraum, eine der zentralen Aufgaben einer Stadt, wird durch eine aktive Innenentwicklung gefördert.

Mit einer Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich können Landschaftsstrukturen, Freiräume, Naherholungsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, die zur Nahrungsmittelproduktion benötigt werden, erhalten werden. Durch die Innenentwicklung kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, denn Versickerungsflächen und Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete können geschützt werden. Aber auch die Identität, der soziale Zusammenhalt und das Ortsbild werden durch eine verstärkte Innenentwicklung bewahrt. Zudem wird die Finanzierung der vorhandenen Infrastruktur wie der Erhalt von Straßen und Kanälen erleichtert und zusätzliche Herstellungs- und Unterhaltungskosten für neue Infrastrukturen werden eingespart. Innenentwicklung erzeugt mit ihren vielfältigen Facetten einen Mehrwert für die Gesellschaft.

Die Innenentwicklung umfasst unterschiedlichste Themenfelder, die Innenentwicklungspotenziale darstellen. Hierzu gehören die Aktivierung innerörtlicher Baulücken, die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude, die umfassende Modernisierung von Wohngebäuden, die Konversion von innerstädtischen Brachflächen, die Qualitätssteigerung von öffentlichen und privaten Räumen sowie die Aufwertung innerörtlicher Grünstrukturen. Wie die Auflistung zeigt, geht es bei der Innenentwicklung um die Nutzung von Flächenpotenzialen, die

Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen, die soziale Stabilität in den Quartieren, den Erhalt bzw. die Schaffung von Grünstrukturen, die Sicherung der Nahversorgung – kurz um eine lebendige Stadt. Die einzelnen Themenfelder werden in dieser Broschüre erläutert und mit anschaulichen Beispielen aus Aalen hinterlegt.

In Aalen wird die Innenentwicklung seit einigen Jahren forciert – zu dieser Strategie gehören unter anderem das Baulandkataster, das seit 2010 veröffentlicht ist, die Einstellung einer Innenentwicklungsmanagerin (2017) und die gezielte Entwicklung von Verkehrs- und Industriebrachen, die aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt und des Strukturwandels große Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur darstellen.

Die Bundesregierung hat im Jahr 2013 die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie ausgerufen. Diese besagt, dass der Flächenverbrauch in den nächsten Jahren deutlich gesenkt werden muss – bis 2020 auf 30 Hektar (ha) pro Tag in Deutschland.





Die Themenfelder der Innenentwicklung

Konversion von Brachflächen

Die Revitalisierung meist gewerblicher Brachflächen stellt für Aalen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial dar. Aufgrund der industriellen Vergangenheit gab und gibt es im Stadtgebiet interessante Flächen mit Umnutzungspotentialen. Ein wichtiger Baustein ist die kontinuierliche Analyse von strukturellen Veränderungen, denn so können Konversionsflächen frühzeitig erkannt werden, ohne dass diese erst brachfallen müssen, um eine Entwicklung in Gang zu setzen. Hinzu kommt der strategische Grunderwerb von Schlüsselgrundstücken der Innenentwicklung sowie die Bauleitplanung bzw. planungsrechtliche Instrumente, die die Ziele der Stadtentwicklung sichern und Veränderungen zielgerichtet steuern.

Mit der Konversion von Brachflächen werden einerseits Flächen im Außenbereich geschont, andererseits werden bereits bestehende Infrastrukturen effektiv und nachhaltig genutzt und das Stadtbild aufgewertet, dies führt zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität. Zudem wirken sich attraktive Quartiere positiv auf ihr Umfeld aus. Durch die Aktivierung von Brachflächen werden Vernetzungen innerhalb des Quartiers, aber auch zwischen umliegenden Stadtteilen, geschaffen, die aufgrund der bisherigen Nutzung nicht möglich waren.

Qualitätvolle Lebensräume

Qualitätvolle Lebensräume lassen sich auf vielfältige Weise schaffen, meist wirken mehrere Faktoren und Komponenten bei einer Entwicklung zusammen. Oftmals verlieren einzelne Quartiere oder Gebiete in der Stadt im Laufe der Zeit ihre Qualität beziehungsweise sie verfallen bei geringerer Nutzung.

Städtebauliche Mängel und wirtschaftliche Anforderungen können einen Qualitätsverlust verstärken. Besonders gravierend ist dieser Effekt, wenn ortsbildprägende oder identitätsstiftende Gebäude betroffen sind.

Mit der gezielten Aufwertung dieser Areale können neue Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt und qualitative Lebensräume geschaffen werden, vor allem wenn von den einzelnen Bereiche eine positive Wirkung auf angrenzende Bereiche ausgeht. Bei der Schaffung qualitativvoller Lebensräume stehen nicht nur bauliche Entwicklungen im Fokus, sondern auch grünordnerische und soziale Belange.

Grün im Stadtgebiet

Grünflächen und Grüngestaltungen spielen eine wichtige Rolle im Stadtgebiet. Sie bieten adäquate Freiräume für die Naherholung und haben gleichzeitig stadtklimatische Funktionen (beispielsweise Kaltluftflächen, Schutz vor Überhitzung).

Baumpflanzungen stellen ein weiteres wichtiges Grünelement dar, denn sie erfüllen ebenso klimatische Funktionen, indem sie unter anderem Schatten spenden. Gleichzeitig nehmen sie stadtgestalterische Aufgaben wahr.

Auch Dach- und Fassadenbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Grün in der Stadt und zum Klimaschutz.



Nachverdichtung im Bestand

In vielen Bereichen der Stadt finden sich Potenziale für eine Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Beispielhaft für ein Nachverdichtungspotenzial stehen die Zeilengebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren. Aufgrund der lockeren Bauweise und großzügiger Freiräume können sowohl die Gebäude als auch die Freiräume weiterentwickelt werden. Gebäude können durch Auf-, An- oder Umbauten erweitert werden. Mit Loggien und Balkonen wird ein Bezug zum Außenraum hergestellt. Durch eine qualitative Aufwertung der Freiräume wird auch das Wohnumfeld gestärkt.

Bei sehr großem Flächenpotenzial ist auch eine Nachverdichtung in Form von neuen Gebäuden zu prüfen. Nachverdichtung bedeutet jedoch nicht nur bauliche Nachverdichtung, sondern auch eine Aufwertung eines bestehenden Quartiers durch Freiraumgestaltung und Stabilisierung der Sozialstruktur.

Ehemalige landwirtschaftliche Gebäude

Der Strukturwandel ist nicht nur in dem ehemals industriell genutzten Bereich der Stadt sichtbar, sondern auch in den ländlich geprägten Ortsteilen. Hier äußert sich der Strukturwandel insbesondere dadurch, dass immer mehr landwirtschaftliche Gebäude untergenutzt werden oder leer stehen, da viele Höfe nur noch im Nebenerwerb betrieben werden. Die Ortskerne verlieren an Attraktivität und Lebendigkeit. Dieser Effekt wird weiter verstärkt, wenn beispielsweise Läden, Treffpunkte oder öffentliche Einrichtungen wegfallen.

Eine Chance, dieser Entwicklung entgegen zu wirken besteht darin, die ortsbildprägenden Strukturen mit ansehnlichen landwirtschaftlichen Gebäuden zu erhalten. Durch den Umbau und die Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden bleibt der ländliche Charme erhalten und erhält neues Leben.

Eine weitere Möglichkeit ist der Abbruch nicht erhaltenswerter landwirtschaftlicher Gebäude, um an diesen Stellen neuen Wohnraum zu schaffen, der den Ortskern ebenfalls belebt.

Bestandswohngebäude

Sowohl in der Kernstadt als auch in den umliegenden Stadt- und Ortsteilen ist in Aalen ein großer Gebäudebestand aus den 1950er bis 1970er Jahren vorhanden. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg wurden große Ein- und Mehrfamilienhausgebiete an den damaligen Siedlungsrändern gebaut. Diese Gebiete stehen vor der Herausforderung des Generationenwechsels und einem Erneuerungsbedarf der Bausubstanz.

Die meisten Wohngebäude entsprechen sowohl energetisch als auch in ihren Grundrissen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Durch ihre bauliche Anpassbarkeit an zeitgemäße Wohnverhältnisse bieten sie dennoch ein großes Potenzial und eine Alternative zum Neubau auf der „grünen Wiese“. Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen werden Leerstände und das Verwaisen ganzer Siedlungsteile verhindert.

Aktivierung von Baulücken

Baulücken sind Innenentwicklungspotenziale in der Stadt, die sich meist auf ein einzelnes Grundstück beziehen. Sie sind durch eine Straße erschlossen und in ihrer Umgebung hat bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden.

Vor allem in Einzelhausgebieten (mit dem bekannten Einfamilienhaus) lassen sich klassische Baulücken finden, die in den meisten Fällen ohne weitere planungsrechtliche Schritte sofort bebaubar wären. Es gibt aber auch Baulücken, für die zunächst Planungsrecht geschaffen werden muss, um eine Entwicklung zu ermöglichen.



Quartier am Stadtgarten
und ZOB.

Potenziale aktivieren

Zur Schonung von landwirtschaftlichen Flächen, der freien Landschaft und des Waldes gilt seit einigen Jahren, aber vor allem auch in Zukunft weiterhin die Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in der Stadt Aalen. Stadtverwaltung und Politik agieren hierzu Hand in Hand durch zahlreiche Bebauungspläne und Bauprojekte im bestehenden Siedlungsbereich.

Der Funke ist mittlerweile auch auf private Bauherren im Stadtgebiet übergesprungen. Um auch diese privaten Maßnahmen der Innenentwicklung von städtischer Seite zu unterstützen und zu würdigen, wurde im Jahr 2016 ein städtisches Förderprogramm zur Stärkung der Innenentwicklung durch den Gemeinderat der Stadt Aalen beschlossen. Dabei werden sowohl der Umbau des Siedlungsbestands und die Schaffung zeitgemäßer Wohnräume finanziell unterstützt, als auch Maßnahmen zur Stadtbegrünung wie das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken in privaten Vorgärten entlang von Hauptverkehrsstraßen. Neben den städtischen Fördermöglichkeiten stehen zudem Förderprogramme des

Landes Baden-Württemberg wie das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) und des Bundes für private Vorhaben zur Verfügung.

Im Hintergrund wurde in der Stadtverwaltung Aalen in jüngster Zeit ein professionelles Innenentwicklungsmanagement aufgebaut. Dieses besteht aus unterschiedlichen Bausteinen, ist ämterübergreifend angelegt und zieht sich somit durch die gesamte Verwaltung der Stadt Aalen wie ein roter Faden.

Durch diesen konzentrierten Aufbau eines Innenentwicklungsmanagements in den vergangenen Jahren wurde die Innenentwicklung auf eine neue Stufe gehoben und stärker in der Stadtverwaltung, Politik und auch in der Bevölkerung verankert.

Lassen Sie uns gemeinsam unseren Siedlungsbestand nachhaltig weiterentwickeln und dadurch einen wertvollen Beitrag zum Schutz unserer wertvollen Kulturlandschaft leisten. Mit Herz und Verstand für eine lebendige und lebenswerte Stadt, in der Kernstadt wie auch in den Ortsteilen.

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister

Innenentwicklungs- management in Aalen

Maßnahmen der Innenentwicklung haben in der Stadt Aalen eine lange Tradition. In den 1990er Jahren wurden die ersten baulichen Potenziale im Siedlungsbestand erhoben und in einem Baulandkataster zusammengestellt. Schon damals war das Ziel allmählich Entwicklungen im Außenbereich zu reduzieren und die Weiterentwicklung des Siedlungsbestands in den Fokus zu nehmen. Außerdem werden an zahlreichen Stellen im Stadtgebiet seit her Veränderungsprozesse aktiv gesteuert und begleitet (Rieger-Areal, Sanierung Ortsmitte Wasseralfingen, Sanierung Ortsmitte Unterkochen, Neubebauung an der Bischof-Fischer-Straße).

So konnten in den vergangenen Jahrzehnten bereits zahlreiche kleinere Potenziale wie Baulücken, aber auch größere Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden. Unter der Aktivierung wird dabei nicht nur eine Bebauung von Flächen verstanden. Vielmehr steht der Mehrwert für die Nutzer einer Fläche, aber auch der Gewinn für das gesamte Umfeld im Vordergrund. So wird Innenentwicklung neben baulichen Anforderungen auch durch die Entwicklung von Freiräumen und die Schaffung kurzer Wege definiert. Auf dem Stadttoval zeigt sich dies, denn neben den Wohngebäuden werden auch kulturelle und ökologische Aspekte betrachtet wie beispielsweise der Kulturbahnhof mit seinen vielfältigen Nutzungen oder die Grüne Mitte.

Das städtische Baulandkataster, ein Instrument des Innenentwicklungsmanagements, stellt unbebaute

oder nur geringfügig genutzte Grundstücke bzw. Baulücken innerhalb der bebauten Siedlungsflächen dar. Es soll zu einem sparsameren Umgang mit der Ressource Boden, zum Erhalt von Natur und Landschaft und zur aktiven Innenentwicklung beitragen (§ 1a Baugesetzbuch (BauGB)). Des Weiteren beinhaltet das Baulandkataster städtebauliche Ziele wie beispielsweise die Stärkung der Stadtstruktur, die Bereitstellung von Bauflächen für weitere Generationen, den Erhalt und die ökonomische Nutzung von Infrastrukturen, die Steigerung der Lebensqualität, die soziale Durchmischung von Quartieren, die Aufwertung des Stadtbildes und die nachhaltige Gestaltung der Stadtentwicklung.

Zunächst wurde 2008 als Pilotprojekt in Wasseralfingen und anschließend 2010 per Gemeinderatsbeschluss die Veröffentlichung des Baulandkatasters für das gesamte Stadtgebiet nach § 200 Abs. 3 BauGB beschlossen. Seitdem können die Bürgerinnen und Bürger wie Investoren oder Projektentwickler über das Geodatenportal der Stadt Aalen die Baulücken einsehen, bei denen die Grundstückseigentümer einer Veröffentlichung nicht widersprochen haben.

Mit Hilfe des Baulandkatasters kann die Verwaltung gezielt auf Eigentümer zugehen oder kann in bereits laufenden Gesprächen mit Eigentümern von Baulücken auf diese hinweisen. Des Weiteren hat das Baulandkataster auch eine Dienstleistungs- und Informationsfunktion für Bauherren, Architekten

und Investoren, denn so können Potenziale schnell unabhängig erfasst und eventuell geeignete Standorte gefunden werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist das Schaffen oder Anpassen des Baurechts. Hierunter fallen die gesetzlich verankerten Planungsinstrumente wie Bebauungspläne, Baugenehmigungen, Sanierungsgebiete und Städtebauliche Verträge. Dies sind zentrale Elemente, um Baurecht und somit auch Baumöglichkeiten der Innenentwicklung schaffen zu können und in einen städtebaulich verträglichen Rahmen zu bringen.

In Aalen wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung (80 bis 90 % aller Bebauungspläne) erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Hierzu zählen beispielsweise Bebauungspläne für das Stadttoval, die Maiergasse und die Abteistraße in Ebnat. Dies allein macht bereits den hohen Stellenwert und das Potenzial der Innenentwicklung deutlich.

In einer nachhaltigen Stadtentwicklung spielt die Innenentwicklung mit den vielen Facetten und Aufgabenbereichen eine zentrale Rolle. Daher ist das Innenentwicklungsmanagement eng mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Attraktives Aalen 2030“ verzahnt. Ebenso steht die Innenentwicklung in einem engen Zusammenhang mit dem Handlungsprogramm Wohnen, das die Stadt im Jahr 2014 aufgelegt hat. Die vorgesehenen Wohnungen, die geschaffen werden sollen, werden überwiegend auf Innenentwicklungspotenzialen realisiert.

Im Rahmen des Bundesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nimmt die Stadt Aalen als eine von acht Modellkommunen von Januar 2017 bis Dezember 2019 an einem bundesweiten Forschungsprojekt zur Erarbeitung von „Strategien zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“ teil.

Ein großer Bestandteil der Forschungsarbeit lag in der Öffentlichkeitsarbeit. Hierzu wurden beispielsweise Vorträge zur Innenentwicklung angeboten und auch ein Projekt mit einer Schule durchgeführt. Durch diesen intensiven Austausch soll die künftige Bauherrengeneration bereits in jungen Jahren mit den Themen Stadt- und Innenentwicklung vertraut werden. Zudem wurde ein Monitoring für das Baulandkataster durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass es in Aalen eine größere Zahl an Baulücken gibt, aber auch eine stetige Aktivierung der Baulücken stattfindet. Im Zuge der Auswertung wurde deutlich, dass eine direkte Baulücken-Eigentümersprache in einer Stadt dieser Größe nicht leistbar ist. Vielmehr muss die breite Öffentlichkeit über diese Baumöglichkeiten informiert und zusammenhängende Flächen angegangen werden. In den einzelnen Ortsteilen spielen hierbei die Ortschaftsräte eine wichtige Rolle als Multiplikatoren.

Übergreifend über alle Modellkommunen stellt die Grundstückverfügbarkeit eine zentrale Herausforderung dar, denn in den meisten Fällen sind die Städte nicht Eigentümer von Innenentwicklungspotenzialen. Daher müssen die Städte auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer setzen und hier entsprechende Anreize schaffen.

Ein zentraler Baustein des Innenentwicklungsmanagements ist das Förderprogramm „Flächen gewinnen für Aalen“ zur Stärkung der Innenentwicklung, das im Jahr 2016 vom Gemeinderat der Stadt Aalen beschlossen wurde und seit 01.01.2017 in Kraft ist. Hierbei werden vor allem private Eigentümer unterstützt, die einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten, indem sie Gebäude, die vor 1975 errichtet wurden, umfassend modernisieren, nicht erhaltenswerte landwirtschaftliche Gebäude abbrechen, um neuen Wohnraum zu schaffen oder Bäume an städtebaulich bedeutsamen Straßenzügen pflanzen (→ Kapitel Förderprogramme). Denn Innenentwicklung kann nur in einer Zusammenarbeit von öffentlicher Verwaltung und privaten Akteuren funktionieren.

Attraktives Aalen 2030

Im Jahr 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Aalen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Attraktives Aalen 2030“ beschlossen. In diesem Konzept sind Leitlinien und Maßnahmen definiert, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept dient sowohl der Verwaltung als Arbeitsinstrument als auch der Bevölkerung zur Information und Beteiligung. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts wurden mehrere Beteiligungsformate durchgeführt, unter anderem Mitarbeiterforen und Bürgerbeteiligung in der Stadthalle im Oktober 2018.

Innenentwicklungsprojekte in Aalen

Zahlreiche Innenentwicklungsprojekte haben in den vergangenen Jahren das Stadt- und Ortsbild verändert. Sowohl in der Kernstadt als auch in den einzelnen Ortsteilen wurden größere und kleinere Innenentwicklungspotenziale aktiviert und somit qualitätvolle Lebensräume in bestehenden Siedlungsbereichen geschaffen.

Anhand ausgewählter Beispiele in Aalen werden die Vielfalt und die Chancen der Innenentwicklung aufgezeigt:

Stadtoval Aalen

Quartier am Stadtgarten

Maiergasse Wasseralfingen

Schleifbrückenstraße

Grünbaumareal

Ostertag und Proviantamt

Kirchengrundstücke

Neue Mitte Dewangen

Stadtoval Aalen Vom Eisenbahnareal zum lebendigen Stadtquartier.

Mit dem Stadtoval im Herzen von Aalen wird ein neues Stadtquartier auf einer ehemaligen Industriebrache geschaffen. Zur Zeit der Industrialisierung und dem damit verbundenen Ausbau des Eisenbahnnetzes wurde der Bereich um das Stadtoval, nordöstlich der historischen Altstadt, zum ersten Mal baulich entwickelt. Zunächst entstand auf dem Areal eine Reparaturwerkstätte für Lokomotiven.

Mit Ansiedelung der Eisenbahn an dieser Stelle gingen weitere Entwicklungen, wie beispielsweise die Entstehung der angrenzenden Eisenbahnsiedlung, Errichtung eines Gaswerks und die Einebnung des Hirschbachs, einher. Die Reparaturwerkstätte wurde bis 1955 betrieben. Anschließend wurde die Fläche von der Baustahlgewebe GmbH gewerblich genutzt. Im Jahr 2002 wurde die Produktion am Standort aufgegeben und die Fläche wandelte sich zusehends in eine Industriebrache. Seit 2003 betreibt die Stadt Aalen aktive Anstrengungen, um das 6,5 ha große Areal mit dem Namen Stadtoval zu entwickeln und als Baustein in die Stadt zu integrieren.

Intensive Überlegungen zur künftigen Nutzung mündeten 2010 in einen städtebaulichen Wettbewerb und dem anschließenden Erwerb des Areals durch die Stadt Aalen im Jahr 2012. Mit dem ersten Baggerbiss im Frühjahr 2014 folgten aufwändige Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Beseitigung der, bedingt durch die vorherige über 100-jährige industrielle Nutzung, im Boden befindlichen Altlasten. 2015/2016 wurden die einzelnen Baufelder an Investoren vergeben und mit der Erschließung des Gebiets begonnen. Ihr folgte ab dem Jahr 2017, nach Rechtskraft des, auf dem überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan basierenden, Bebauungsplans, die Aufsiedlung des Quartiers. Die Entwicklung des Gebietes wurde mit Mitteln der Städtebauförderung finanziell von Bund und Land unterstützt.

Die Konversionsfläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerks als bedeutende Reserve für die Stadtentwicklung bietet enormes Potenzial, um die Themen Wohnen, Arbeiten, Grün, Kultur, Freizeit und Begegnung miteinander zu verbinden. Im Stadtoval sollen ca. 240 neue Wohneinheiten entstehen, die mit Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, dem Kulturbahnhof als neues Zentrum für Kulturschaffende und der Grünen Mitte, die nicht nur den Bewohnern des Quartiers als Naherholungsfläche dient, sondern die Grünstrukturen der Innenstadt mit dem Stadtgarten erweitern, ergänzt werden. Der neue Naturraum wirkt als gemeinschaftliche Mitte und wichtiger Teil des unverwechselbaren Erscheinungsbildes des neuen Quartiers, es entsteht ein Kindergarten; ein Hotel ist geplant.

Die Lage in direkter Nachbarschaft zu Hauptbahnhof und ZOB sorgt für eine gute überregionale Erreichbarkeit des Quartiers. Über den neuen Fußgängersteg und die Neugestaltung der bestehenden Unterführungen (Hirschbachunterführung, Unterführung Düsseldorfer Straße) werden sowohl das Stadtoval als auch die gesamte Oststadt, die bisher durch die Bahngleise isoliert waren, mit dem Stadtzentrum und der Innenstadt verknüpft. Mit diesen Maßnahmen wird aus einer brachliegenden Industriefläche, die das Stadtbild negativ beeinträchtigt hat, ein lebendiges durchmischtes Stadtquartier im Zentrum von Aalen.

Das Stadtoval steht für eine Stadt der kurzen Wege und verfolgt das Prinzip der doppelten Innenentwicklung, sprich die Entwicklung von baulichen Strukturen und Grünstrukturen im Einklang miteinander.



Stadtoval Aalen, im Vordergrund der künftige Kulturbahnhof



2010



2018

Quartier am Stadtgarten Kurze Wege gewINNENstadt.

Das Quartier am Stadtgarten stellte mit seinen unterschiedlichen Nutzungen und kleinteiligen Gebäudestrukturen bis vor ein paar Jahren eher eine mindergenutzte Bahnhofslage dar als einen zentralen Stadteingang am Hauptbahnhof einer Stadt mit oberzentralen Funktionen. Weite Straßenräume und parkende Autos dominierten das Stadtbild. Ehemals prägende Bauten aus der Gründerzeit wurden zusehends überformt und untergenutzt. Im Inneren der Blockstrukturen hatten sich unangenehme Hinterhofsituationen gebildet und die Bebauung wirkte unattraktiv. Leerstand, Unterhaltungstau und wenig ansprechende Fassaden prägten das Quartier.

All dies gehört mit der städtebaulichen Entwicklung des Areals nun der Vergangenheit an. Nicht nur die Gebäude und das Stadtbild haben sich verändert, sondern auch der Verkehrsraum wurde aufgewertet, indem Verkehrsflächen für eine Neubebauung genutzt werden konnten. Urbane Strukturen sind entstanden und bringen Leben in die Stadt.

Grundlage dieser Quartiersentwicklung bildeten zum einen der vorgeschaltete städtebauliche Wettbewerb zum ZOB (1990), hierbei wurden die Raumkanten für die Neubebauung definiert. Zum anderen wurde für das Quartier am Stadtgarten ein städtebaulicher Wettbewerb (2012) durchgeführt. Es wird deutlich, dass eine langfristige stückweise Entwicklung von zentraler Bedeutung des Stadtumbaus der nördlichen Innenstadt gewesen ist.

In unmittelbarer Nähe des Quartiers am Stadtgarten liegen der Hauptbahnhof, der ZOB sowie zahlreiche Handels- und Dienstleistungsangebote. Die zentrale Lage macht es somit zu einem guten Beispiel für eine „Stadt der kurzen Wege“. Denn auch Arbeitsplätze und Naherholungsflächen wie der Stadtgarten befinden sich in direkter Umgebung.

Die Nähe zu den unterschiedlichsten Einrichtungen des Alltags wirkt sich auf den Verkehr aus. Wege können zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden. Die Nachnutzung dieser innerstädtischen Konversionsfläche ist somit auch ein Beitrag zum Umweltschutz und unterstützt die Bemühungen der Stadt Aalen für einen umweltbewussten Stadtverkehr.

Das Projekt wurde von einer Projektgesellschaft in vier Bauabschnitten umgesetzt: Zunächst wurde die Tiefgarage, die den ruhenden Verkehr (Bewohner, Gewerbe) des Quartiers regelt, gebaut. Daraufhin wurden der südliche Gebäuderiegel (Dezember 2017), anschließend der westliche (Mai 2018) und letztendlich der nördliche Baukörper (Juli 2018) fertiggestellt. Insgesamt sind auf dem Areal 67 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten entstanden.

Begrünte Innenhöfe wurden angelegt und mit Sträuchern, Hecken und Bäumen belebt. Dadurch entsteht im Zentrum der Stadt Aalen ein Grünbereich mit Aufenthaltsqualität und stadtklimatischen Funktionen.

Mit dem Quartier am Stadtgarten hat sich die Stadt Aalen für den Flächenrecyclingpreis 2019 beworben und schaffte es unter die drei besten Beiträge in Baden-Württemberg. Dieser Preis wurde erstmalig im Jahr 2006 vom alllastenforum Baden-Württemberg e. V. ausgelobt.

Maiergasse Eine Industriebrache wird zum attraktiven Wohnquartier.

Das Plangebiet Maiergasse (ca. 8 ha) liegt im Norden von Wasseralfingen und umfasst eine ehemalige gewerbliche Konversionsfläche von ca. 3 ha. Die Insel-lage der Fläche zwischen dem Kocher im Westen, der höherliegenden kleinteiligen Wohnbebauung im Osten und den gewerblichen Nutzungen im Süden stellt eine Besonderheit dar und bietet gleichzeitig die Chance auf eine facettenreiche Quartiersentwicklung. Bis 2002 war die Firma „Aalener Baumaschinen“ ansässig. Nach deren Weggang wurde die Fläche temporär für gewerbliche Zwecke genutzt. Die Stadt Aalen erwarb 2010 die ehemaligen Flächen der Aalener Baumaschinen und bereitete eine sukzessive Entwicklung vor. 2014 wurden die ersten Gebäude auf dem Areal abgebrochen. Im Jahr 2015 hat der Gemeinderat die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen. Aufgrund der vorherigen Nutzungen (inkl. Gaswerk der ehemaligen Stadt Wasseralfingen) befanden sich viele Altlasten auf dem Gelände, die zwischen 2015 und 2016 beseitigt wurden.

Ein Schwerpunkt der Quartiersentwicklung ist die Renaturierung des angrenzenden Kochers. Diese wurde zwischen 2017 und 2019 durchgeführt und leistet einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz im Gebiet. Gleichzeitig kommen ökologische, klimatische und landschaftsgestalterische Aspekte zum Tragen. Ebenfalls wird der Naherholungswert für die gesamte Bevölkerung gesteigert, indem attraktive Fuß- und Radwege entlang des Kochers ausgebaut werden und das Element Wasser im direkten Wohnumfeld erlebbar wird.

Des Weiteren wird eine Querverbindung für Fußgänger zwischen dem Schul- und Sportareal am Ortseingang von Wasseralfingen und dem höhergelegenen Wohngebiet Steigacker geschaffen. Hierzu werden Fußwege und eine kleine Brücke über den Kocher ausgebaut.

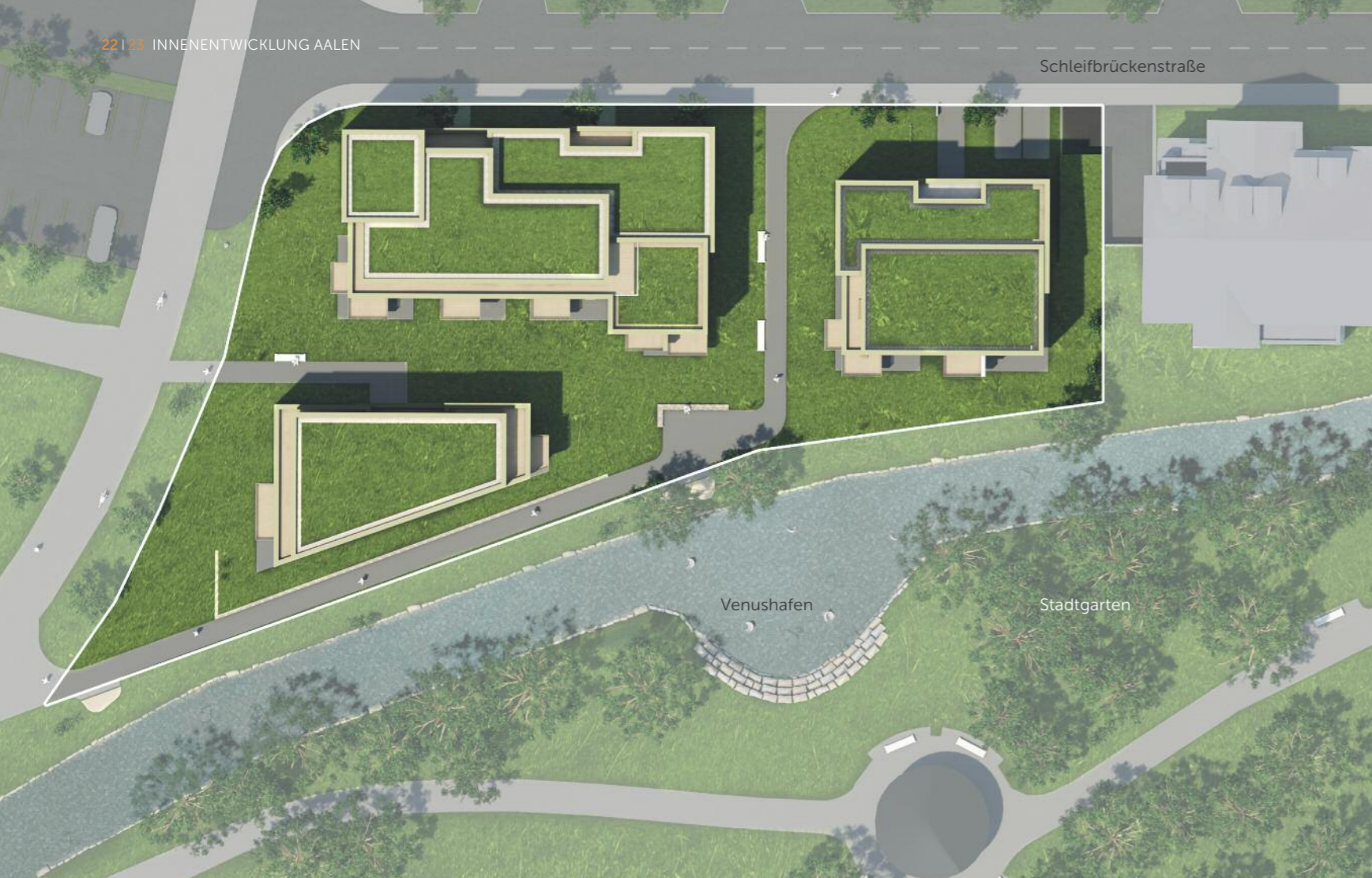
Von dieser Entwicklung profitieren nicht nur die Bewohner des neuen Quartiers, sondern auch die Bewohner der bestehenden Quartiere, denn es werden kurze Wegeverbindungen geschaffen.

Auf dem Innenentwicklungspotenzial Maiergasse sind sowohl Wohngebäude als auch gemischte Nutzungsstrukturen geplant. Ergänzend zur Konversionsfläche sollen nördlich davon gelegene Flächen aufgekauft und für Wohnbebauung entwickelt werden. Insgesamt werden auf dem Areal rund 150 neue Wohneinheiten in gemischten Gebäudetypologien (Einfamilien- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau) entstehen. Im südlichen Bereich, an die bestehenden Strukturen angegliedert, werden einzelne Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt.

Das Gesamtareal Maiergasse wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt. Für den ersten Bauabschnitt erfolgte bereits die Einweihung der fertiggestellten Erschließung. Einzelne Grundstücke (Geschosswohnungsbau) wurden über ein Konzeptvergabeverfahren vergeben, das heißt mehrere Investoren konnten sich für ein Grundstück mit ihrem Konzept bewerben und die Vergabe erfolgt anhand vorher definierter Kriterien wie beispielsweise die architektonische und städtebauliche Ausgestaltung, das Begrünungskonzept, geförderter Wohnungsbau, etc. Somit ist nicht nur der Preis ausschlaggebend, sondern vielmehr die gestalterische und soziale Ausarbeitung des Konzepts.

Über eine dichte Ortsrandeingrünung im nördlichen Teil des Quartiers soll ein harmonischer Übergang zur bestehenden Landschaft geschaffen werden.





Schleifbrückenstraße Wohnen am Wasser.

Das ehemalige Schierle-Areal nördlich des Stadtgartens birgt einen spannenden Teil der Aalener Stadtgeschichte. Auf dem Grundstück befand sich eine ehemalige Omnibushalle. Zudem existierte dort eine Betriebstankstelle mit unterirdischen Öltanks. Im Zuge der aktuellen Baumaßnahme wurden diese entnommen und fachgerecht entsorgt.

Spätere Nutzungen der Räumlichkeiten waren unter anderem das Kino am Kocher mit der Bar am Venushafen sowie gemeinschaftliche Wohnnutzungen im ehemaligen Hauptgebäude. Vor dem Rückbau waren die Freiflächen weitestgehend versiegelt bzw. für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Aktuell entstehen südlich der Schleifbrückenstraße drei neue Wohngebäude mit insgesamt 31 Wohneinheiten. Dabei werden im Zuge der Neubebauung zwischen den Gebäuden und am Kocher großzügige Grünflächen geschaffen. Der südlich gelegene Stadtgarten wird so optisch erweitert. Zeitgleich mit den Planungen für die künftige Wohnnutzung nördlich des Kochers wurde auch die Renaturierung des Gewässers geplant, welche sich zurzeit parallel in der Umsetzung befindet. Durch die entstehende Verbreiterung des Flussbetts wird ein besserer Hochwasserschutz für die Innenstadt gewährleistet.

Darüber hinaus wird die Erlebbarkeit des Gewässers erhöht und durch einen parallel verlaufenden Fußweg und einzelnen Sitzmöglichkeiten eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen. Auch die Natur profitiert von diesem Umbau an der nördlichen Seite des Kochers durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 10 Metern.

Durch die Lagegunst mitten in der Stadt am Stadtgarten, nahe Altstadt und Hauptbahnhof, werden Wohnräume mit einer hohen Lebensqualität geschaffen.

Entlang der neuen Wohnbebauung verläuft weiterhin eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Derzeitige Stellplatzflächen werden künftig zum Verweilen einladen und Einblick in den Stadtgarten ermöglichen. Die neuen Freiflächen tragen auch zur höheren Wertigkeit der Wegeverbindungen bei.



Ansicht vom Stadtgarten

Grünbaumareal Von der Brauerei zum Loftwohnen.

In direkter Nähe zur Innenstadt ist auf dem Areal der ehemaligen Grünbaumbrauerei ein attraktiver Wohnstandort entstanden. Der Erhalt und die Sanierung des zentral gelegenen, denkmalgeschützten Brauereigebäudes bewahrt den Charme vergangener Tage, verleiht dem Areal seine Individualität und nimmt Bezug auf die Historie der Stadt Aalen als Brauereistadt.

Das Wohnquartier ist von Fußwegen durchzogen und verfügt über attraktive Freibereiche im Umfeld der älteren Backsteingebäude. Auf dem Areal sind 22 Neubauwohnungen sowie acht Loftwohnungen im historischen Brauereigebäude entstanden.

Dadurch wurde eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf dem Grünbaumareal geschaffen.

Die Atmosphäre zwischen den Wohngebäuden sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Hauptbahnhofs zeichnen die Attraktivität dieses zentralen Wohnstandorts aus.

Die Kombination aus Erhalt historischer und oftmals denkmalgeschützter beziehungsweise ortsbildprägender Bausubstanz und modernen Wohnnutzungen kann in Zukunft an weiteren Standorten umgesetzt werden und weitere attraktive Wohnquartiere entstehen lassen.



Ansicht von der Galgenbergstraße.



Das ehemalige Proviantamt.

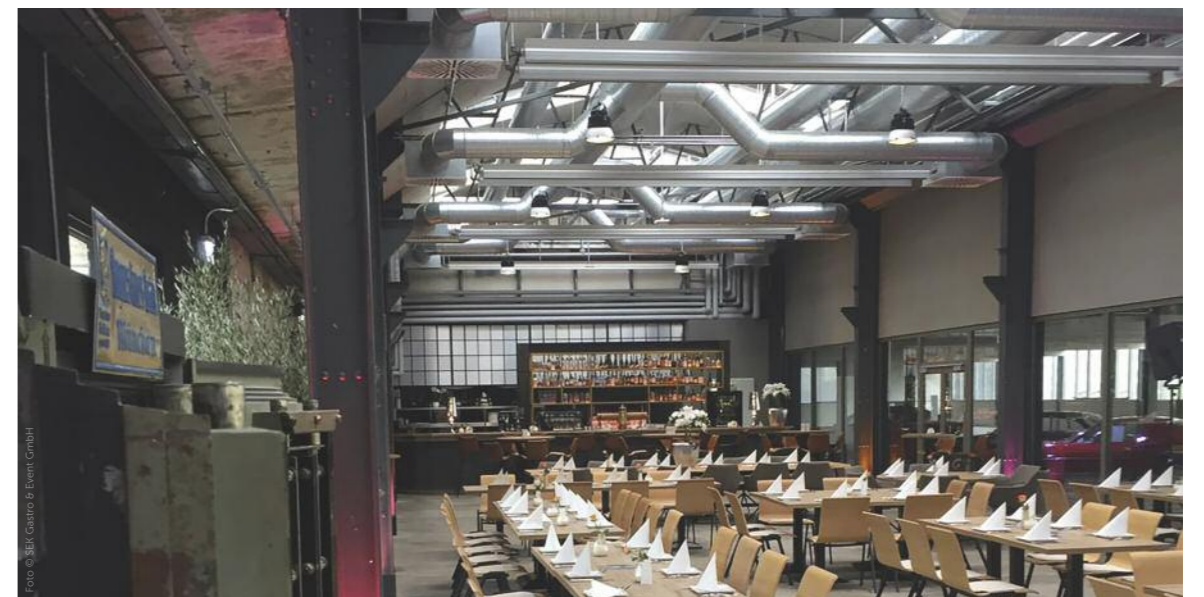
Proviantamt und Ostertag Vom Speicher und Tresor zur lebendigen Vielfalt.

Das Quartier Aalen-Süd erlebt seit einigen Jahren einen Strukturwandel. Dabei sind strukturelle Veränderungen nicht nur als Krisen zu interpretieren, sondern als Chance für neue Entwicklungen zu verstehen. Wurden vor vielen Jahrzehnten hauptsächlich noch Tresore hergestellt, Metallwaren produziert und Vorräte für Katastrophenfälle gelagert, nimmt heute der Anteil an Dienstleistern und kulturellen Angeboten im Quartier Aalen-Süd zu.

Zwei jüngere Beispiele dieses Wandels stellen das Proviantamt mit zahlreichen unterschiedlichen Nutzern sowie das Ostertaggebäude, unter anderem mit Oldtimern und Gastronomie, dar. Gastronomische Angebote finden sich mit einer Weinhandlung und einem Diner auch im Proviantamt wieder und sorgen jeweils für entsprechende Belebung. Beiden Arealen wohnt zudem ein historischer Charme inne, welcher die Historie und die Identität der Industriestadt Aalen noch heute erlebbar macht.

Insgesamt wird das Quartier Aalen-Süd durch die ergänzenden und für diesen Standort teilweise neuen Nutzungen zunehmend bei Tag und Nacht belebt. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Aalen stellen die neuen Angebote im Proviantamt und im Ostertaggebäude einen deutlichen Mehrwert dar. Durch die zentrale Lage am Rand der Innenstadt sind sie zudem weitgehend fußläufig erreichbar. Auch aus der Perspektive wichtiger Verkehrsadern wie Bahnlinie und Ulmer Straße ergibt sich so ein neues und modernes Stadtbild.

Diese beiden Beispiele zeigen, dass die Nachnutzung der Potenziale im Siedlungsbestand und generell die Mischung verschiedener Nutzungen in einem Quartier einen Gewinn für die Stadt und ihre Menschen darstellen und Anstöße für die weitere Entwicklung in der Umgebung sein können.



Das Restaurant „Ostertag“.

Ehemalige Kirchengrundstücke Kirchliche Veränderungsprozesse als Wohnoption.

Nicht nur in landwirtschaftlich oder industriell geprägten Teilen der Stadt findet seit einiger Zeit ein Strukturwandel statt, sondern auch in kirchlichen Bereichen. Durch sinkende Mitgliederzahlen der Kirchen wird die Zusammenlegung und die damit verbundene Aufgabe einzelner Standorte notwendig. Meist liegen Kirchengrundstücke im zentralen Bereich der Quartiere und bilden einen sozialen und kulturellen Mittelpunkt der jeweiligen Siedlung.

Deshalb bedeutet die Aufgabe von Kirchenstandorten zunächst auch einen sozialen und kulturellen Verlust. Quartiersmittelpunkte und ortsbildprägende Bauten können verloren gehen. Werden die Flächen im bisherigen Umfang jedoch nicht mehr genutzt bzw. nicht erhalten, müssen Nachfolgenutzungen gefunden werden, damit die Flächen nicht brachliegen und sich negativ auf die Umgebung auswirken. Der Erhalt eines Kirchengebäudes ist dabei wünschenswert, allerdings hängen die tatsächlichen Möglichkeiten von vielfältigen Faktoren ab.

Auch in Aalen stehen einige Kirchengrundstücke vor solchen Veränderungsprozessen. Sie bilden ein nicht zu vernachlässigendes Potenzial für die Innenentwicklung – speziell für den Wohnungsbau. Es wird aber auch jeweils geprüft, ob Treffpunkte oder Kindergartenangebote in ein Entwicklungskonzept integriert werden können.

In Aalen gibt es derzeit zwei Kirchengrundstücke, die entwickelt bzw. für welche derzeit Entwicklungsüberlegungen angestellt werden. Hierzu gehört die Martinskirche im Pelzwasen. Nachdem im Jahr 2013 bereits erste Ideenskizzen von Aalener Architekturbüros erarbeitet wurden, wurde der Bauplan geändert. Baubeginn ist für 2019/2020 geplant. Auf dem Areal werden Wohngebäude mit 49 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) und soziale Einrichtungen (Kindergarten und Quartierstreff) entstehen.

Ein weiteres Beispiel ist die Markuskirche im Hüttfeld. Für diese Fläche wurden ebenfalls 2013 erste Entwicklungsskizzen aufgezeigt. Das Grundstück wurde von der städtischen Tochter, der Wohnungsbau Aalen GmbH erworben und soll in den nächsten Jahren entwickelt werden.



Die ehemalige Markuskirche im Hüttfeld.

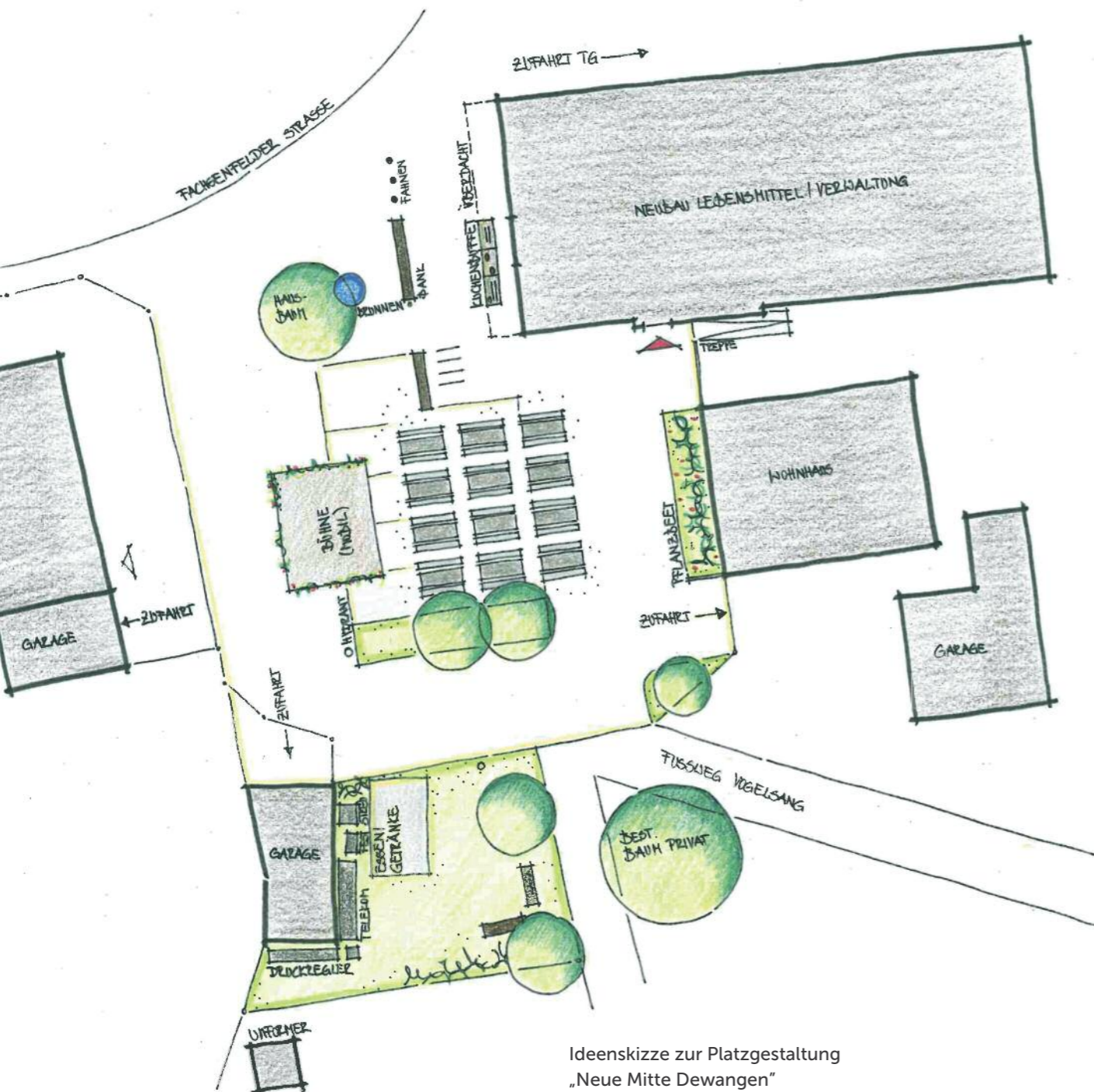


Die ehemalige Martinskirche im Pelzwasen.

An die Platzgestaltung vor dem neuen Rathaus und dem Genossenschaftsladen wurden vielfältige Anforderungen gestellt. Zum einen sollte der Platz multifunktional nutzbar sein (Parkplätze WellandMarkt, Festplatz/Dorfplatz für unterschiedliche Veranstaltungen) und zum anderen sollte er ansprechend mit Grün- und Gestaltungselementen versehen werden. Die Zufahrten zu den umliegenden Grundstücken mussten gesichert, Fahrradstellplätze und eine Bushaltestelle integriert sowie technische Anlagen untergebracht werden.



Ansicht West

Ideenskizze zur Platzgestaltung
„Neue Mitte Dewangen“

Plan und Foto © Staebe Allen

Neue Mitte Dewangen Ein Lebensmittelmarkt wird zum belebten Mittelpunkt.

Anstelle des ehemaligen Rathauses in Dewangen steht seit kurzem ein modern gestalteter Neubau mit genossenschaftlich betriebem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss, mit Verwaltungsräumen im Obergeschoss und zahlreichen Wohneinheiten in weiteren Neubauten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Neben diesen drei Hauptnutzungen bietet die Neue Mitte Dewangen jedoch noch zahlreiche weitere neue Möglichkeiten. Der zentrale Treffpunkt im Ort kann optimal für Feste genutzt werden und bietet dabei Platz für zahlreiche Gäste und Musikdarbietungen wie die Eröffnungsfeier im Frühjahr 2019 erfolgreich zeigte.

Durch die Nutzungsmischung von Nahversorgung, Dienstleistungen der Verwaltung und Wohnen findet sowohl eine dauerhafte Belebung der Ortsmitte als auch eine Initialzündung für die weitere Entwicklung des Ortskerns statt.

Der Genossenschaftsladen liegt zentral, ist fußläufig erreichbar und sichert die Grundversorgung des Ortes. Das bisherige Wohnraumangebot in Dewangen, welches hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht, wird ergänzt.

So soll speziell auch für ältere Menschen die Möglichkeit eröffnet werden, nach Aufgabe des eigenen Hauses weiter in Dewangen leben zu können.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Bushaltestelle direkt am Festplatz gesichert. Eine bedeutsame Ergänzung zu den täglichen Angeboten stellen die kulturellen Angebote der Gemeinschaft Wellandmitte dar. Ebenso wird im direkten Umfeld zur Neuen Mitte ein Spielplatz eingerichtet. Es zeigt sich, dass die innerörtliche Entwicklung der Neuen Mitte Dewangen in ihrer Gesamtheit ein voller Erfolg ist.





Das Innenentwicklungsprogramm fördert den Erhalt von Wohnungen im Bestand. Dies trägt zu einer aktiven und nachhaltigen Innenentwicklung bei und fördert die Wohn- und Lebensqualität in bestehenden Quartieren.

Förderprogramme der Innenentwicklung

Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen stellen einen wichtigen Baustein in der Stadtentwicklung dar. Aufgrund von sich ständig verändernden Rahmenbedingungen in einer Stadtgesellschaft und neuen Herausforderungen in der Stadtentwicklung müssen auch finanziell riskante oder belastende Aufgaben angegangen werden.

Bund und Länder bieten sowohl für Private als auch für Kommunen Fördermittel an. Hierzu zählen beispielsweise die Mittel der Städtebauförderung, die im Rahmen von Sanierungsgebieten zur Verfügung gestellt werden oder das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), mit dem vor allem die ländlichen Bereiche in Baden-Württemberg in ihrem strukturellen Wandel unterstützt werden sollen.

Vermeehrt bieten auch Kommunen ihren Bürgern Fördermittel, um private Maßnahmen wie Modernisierung von Bestandswohngebäuden, Abbruch ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, Erwerb von Baulücken etc., zu unterstützen. Damit soll die Innenentwicklung gestärkt werden, das heißt bestehende Strukturen sollen erhalten und aufgewertet werden, um lebendige Quartiere und somit einen Mehrwert für die Gesellschaft zu generieren.

Die Stadt Aalen nimmt hierbei eine Vorreiterstellung ein und hat inzwischen zwei kommunale Förderprogramme – „Flächen gewINNEN für Aalen“ und „100 Fassaden für Aalen“ – mit umfassenden Förderschwerpunkten aufgelegt.

Mit diesen Programmen werden Eigentümer von Immobilien in Aalen unterstützt, die bauliche und gestalterische Maßnahmen an ihren Gebäuden durchführen.

Während der bisherigen kurzen Laufzeit des Förderprogramms „Flächen gewINNEN für Aalen“ wurden bereits zahlreiche Anträge, überwiegend auf Förderung umfassender Modernisierungen, gestellt und bewilligt.

Die finanziellen Mittel für das Förderprogramm „Flächen gewINNEN für Aalen“ setzen sich derzeit aus einer Anschubfinanzierung aus dem städtischen Haushalt und einer Innenentwicklungsumlage zusammen.

Die Mittel für das Programm „100 Fassaden für Aalen“ werden mit einem jährlichen Festbetrag im städtischen Haushalt bereitgestellt.



Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördert die Stadt Aalen die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und die umfassende Modernisierung von Wohngebäuden, die vor 1975 errichtet wurden. Der Fördersatz beträgt 10 % der Nettomodernisierungskosten, maximal 10.000 €. Zusätzlich gibt es 1.000 € bei Familien für jedes Kind unter 18 Jahren.



Modernisierung von Bestandswohngebäuden Alte Mauern, neues Leben.

Viele Siedlungsgebiete, die zwischen 1950 und 1970 errichtet wurden sind überaltert und durchlaufen daher aktuell einen Generationenwechsel. Oftmals entsprechen die kleinteiligen Grundrisse, die energetische Ausstattung und überalterte technische Anlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen an qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensverhältnisse.

Die Gebäude weisen aufgrund ihrer Beschaffenheit jedoch ein großes Potenzial zur Anpassung auf. Dadurch können individuelle Wohnwünsche in bestehenden Strukturen erfüllt werden.

Aus den kleinteiligen Grundrissen können mit Hilfe von Wanddurchbrüchen beispielsweise zwischen Wohn- und Esszimmer großzügige Wohnräume geschaffen werden. Über An- oder Aufbauten kann weiterer Wohnraum mit gestalterischen Ansprüchen geschaffen werden. Zudem verfügen die Grundstücke meist über einen größeren Garten, der heute nicht mehr als Nutzgarten benötigt wird und deshalb sehr viel Freiraumqualität für die Nutzer darstellt. Ergänzt mit gewachsenen Grünstrukturen bietet sich ein qualitativvoller Wohn- und Lebensstandort.

Die Nutzung bestehender Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Der Bausektor verbraucht einen großen Anteil der Energie und der vorhandenen Ressourcen. Nutzt man die bestehende Bausubstanz weiter und ergänzt sie punktuell können sowohl Ressourcen als auch Energie eingespart werden. Hinsichtlich der ökologischen Belastung wird es immer wichtiger auch im Bausektor nachhaltige Rohstoffe zu verwenden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Stärkung bestehender Siedlungen geleistet.

Die Wohngebiete in den ersten großen Siedlungserweiterungen nach dem Zweiten Weltkrieg liegen meist sehr zentrumsnah. So werden die Vorzüge des Eigenheims in einer ruhigen Wohnsiedlung mit der Nähe zur Innenstadt ideal kombiniert. Auch für die Stadt- und Ortskerne ist es wichtig, dass die umliegenden Wohngebiete funktionieren, denn nur so kann eine stabile Struktur erreicht und die angebotenen Nutzungen ausgelastet werden.



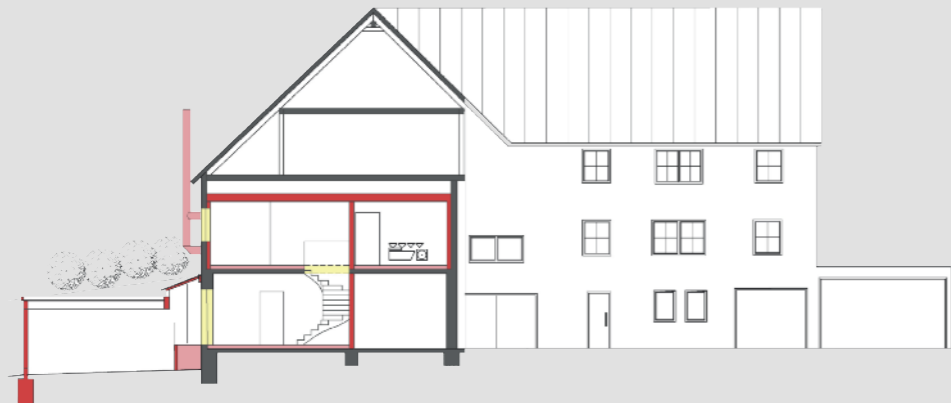
Abbruch und Umbau ehemals landwirtschaftlicher Gebäude Von der Scheune zum Wohnhaus.

Seit Generationen prägen landwirtschaftliche Gebäude das Ortsbild in ländlichen Gemeinden. Mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich teilweise auch das Ortsbild verändert. Aufgrund von Nutzungsänderungen werden diese Gebäude teilweise nur noch geringfügig genutzt oder stehen leer. Dennoch sind einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude ortsbildprägend und erhaltenswert und erzeugen eine Identität für den Ort und die Bevölkerung.

Ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung besteht darin diese identitätsstiftenden Gebäude zu erhalten und mit neuen Nutzungen sowie Leben zu füllen. Dies kann über eine Umnutzung von einer Scheune zu Wohnraum, über die Einrichtung von Gastronomiebetrieben oder öffentlichen Einrichtungen erreicht werden. Mit dem Umbau von Scheunen können historische Elemente mit moderner Architektur verbunden werden, die zu einer Individualität an Wohnformen beitragen.

Gleichzeitig werden weniger Ressourcen für die Errichtung von Gebäuden verbraucht, denn das Grundgerüst bleibt erhalten und kann mit einzelnen Materialien ergänzt werden. Durch den geringeren Ressourcenverbrauch wird ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Es gibt allerdings auch größere und kleinere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die nicht erhaltenswert oder historisch bedeutsam sind, sondern vielmehr das Ortsbild negativ beeinflussen. Ein Abbruch dieser Gebäude bietet ein großes Potenzial für die Innenentwicklung. Anstelle der zerfallenden Gebäude kann beispielsweise neuer Wohnraum im Ortskern entstehen. Außenbereiche auf der „grünen Wiese“ müssen weniger in Anspruch genommen werden. Das attraktive Landschaftsbild sowie die natürlichen Funktionen der Landschaft können somit erhalten werden.



Für die ländlich geprägten Ortsteile stellt das Land Baden-Württemberg über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) weitere finanzielle Unterstützung zur Verfügung.



Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördert die Stadt Aalen den Abbruch von nicht erhaltenswerten ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, wenn an dieser Stelle ein Neubau mit Wohnnutzung (mindestens eine – maximal fünf Wohneinheiten) entsteht. Die landwirtschaftlichen Gebäude dürfen nicht ortsbildprägend sein. Der Fördersatz beträgt 50 % der Nettoabbruchkosten, maximal 10.000 €.



Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördert die Stadt Aalen die Pflanzung von einheimischen Laubgehölzen auf privaten Grundstücken.

Die Pflanzungen müssen im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenkante durchgeführt werden und von der Straßenseite aus deutlich wahrnehmbar sein.

Baumpflanzungen Stadtgrün bringt Lebensqualität.

Ein wichtiger Bestandteil der Innenentwicklung sind die Grünstrukturen. Nicht immer können ausladende Grünflächen in verdichteten Bereich erhalten werden, daher ist es umso wichtiger mit weiteren Grünelementen das Stadtbild und die mikroklimatischen Funktionen aufzuwerten. Hierbei spielt vor allem die Pflanzung von Bäumen eine zentrale Rolle, denn diese können auch entlang schmaler Grünstreifen, insofern diese frei von technischen Leitungen sind, gepflanzt werden.

Baumpflanzungen werten das Stadtbild gestalterisch auf, spenden Schatten und beeinflussen die Luftqualität nachhaltig. Gute Beispiele für die Wirkung von Baumpflanzungen finden sich zahlreich im Stadtgebiet. Beispielsweise wurde am Spritzenhausplatz durch die Pflanzung der Platanen ein grüner Aufenthaltsort inmitten der stark verdichteten Altstadt geschaffen. In der Bischof-Fischer-Straße findet sich eine großzügig angelegte Baumallee. Durch Baumpflanzungen werden zum einen die unterschiedlichen Nutzungen klar voneinander getrennt, zum anderen erfolgt eine Aufwertung und Gestaltung des Straßenraums – das Wohlbefinden wird gesteigert. Seit dem Frühjahr 2019 zieren Bäume den Ortseingang von Fachsenfeld – auch hier wird deutlich, welche Bedeutung straßenbegleitende Bäume für die Stadtgestaltung haben.

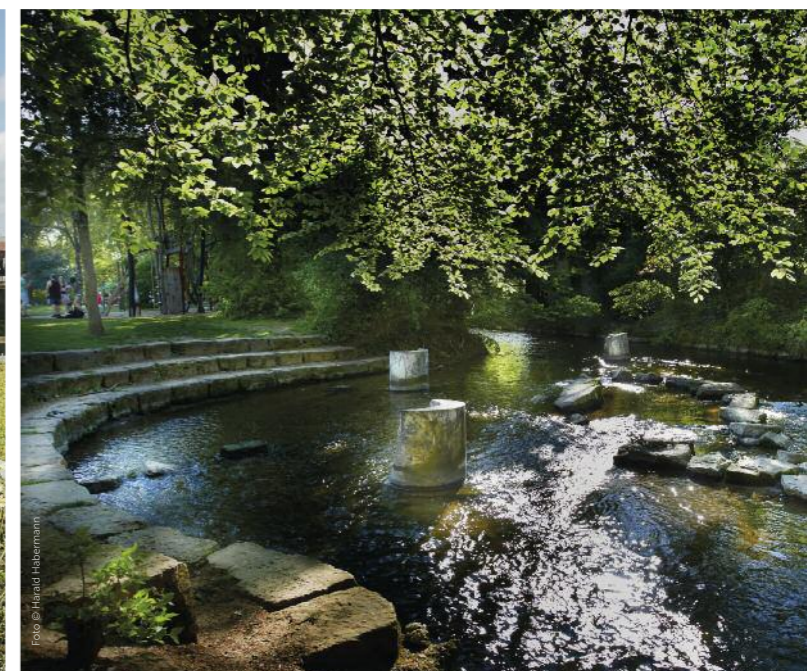
Weiterer wichtiger Bestandteil sind zusammenhängende Grünflächen wie der Stadtgarten, der eine grüne Oase mitten in der Kernstadt darstellt.

Diese Oase zu erhalten und zu erweitern ist ein wichtiges Ziel der grünen Innenentwicklung in der Stadt Aalen. Dabei soll die Naherholung weiter in ihrer hohen Qualität ermöglicht werden. Die grüne Lunge der Aalener Innenstadt leistet einen wesentlichen Beitrag zur lokalen Klimaverbesserung. Zudem ist der Stadtgarten ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.

Mit dem Venushafen bietet er ebenfalls einen attraktiven Zugang zum Kocher und verknüpft mit seiner Lage und den zahlreichen Wegeverbindungen verschiedene Teile der Stadt. Eine Erweiterung soll der Stadtgarten im Bereich des heutigen Postareals an der Bahnhofstraße erfahren. Gegenwärtig versiegelte Flächen sollen künftig begrünt und mit neuen Nutzungen aufgewertet werden.

In Zeiten des Klimawandels und der Reurbanisierung wird es immer wichtiger, dass in den Städten bauliche Entwicklungen mit Grünstrukturen kombiniert werden (doppelte Innenentwicklung), um klimatische Anpassungen zu erreichen und um die Wohn- und Lebensqualität mit naturnahem Stadtraum zu steigern.

Nicht jede Fläche im Siedlungsbestand darf baulich genutzt werden, sondern es müssen kleinere und größere Grünstrukturen erhalten und geschaffen werden. Dies dient der Anpassung an den Klimawandel, der Luftqualität und Artenvielfalt sowie der Naherholung der Bevölkerung.



Ansprechpartnerin
Ann-Kathrin Schnee
 Innenentwicklungsmanagerin
 Stadtplanungsamt Aalen
 Telefon 07361 52-1557
 innen@aalen.de

Flächen gewINNEN für Aalen

Innenentwicklungsprogramm

Das städtische Förderprogramm zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2016 vom Gemeinderat der Stadt Aalen beschlossen und läuft seit dem 01.01.2017. Das Förderprogramm soll die Innenentwicklung in Aalen weiter stärken und zum Erhalt und Verbesserung von bestehenden Strukturen beitragen. Auch die gestalterische Aufwertung des Siedlungsbereichs soll mit dem Förderprogramm erreicht werden.

Es greift sowohl in Aalen als auch in allen Ortsteilen. Aufgrund der typologischen Entwicklung der Kernstadt und den Ortsteilen ergeben sich folgende Förderschwerpunkte:

Umfassende Modernisierung von Bestandswohngebäuden

Gefördert werden Kosten zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse oder von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen umfassender Modernisierungen von Wohngebäuden, die vor 1975 entstanden sind. Folgende Maßnahmen müssen u. a. bei einer umfassenden Modernisierung durchgeführt werden:

- Energetische Maßnahmen (Dämmung, Austausch Fenster/Haustüre, Heizung, etc.)
- Maßnahmen an technischen Anlagen (Elektrik, Sanitär, etc.)
- Innere Gebäudestruktur (Grundrissänderungen, Wände streichen/verputzen, Bodenbeläge etc.)
- Äußere Gebäudestruktur (An-/Aufbau, Dachgaube, Fassade streichen/verputzen, etc.)

Fördersatz

- 10 % der Nettokosten, max. 10.000 €
- Bei zwei oder mehr Wohneinheiten kann sich die Förderobergrenze auf 20.000 € erhöhen
- Bei überwiegend ökologisch nachhaltigen Baustoffen ist ein Bonus i. H. von 5.000 € möglich
- Kinderzuschuss von 1.000 € pro Kind unter 18

Ausnahmsweise wird die umfassende Modernisierung historisch bedeutsamer und ortsbilprägender Gebäude ohne Wohnnutzung mit 10 % der Nettomodernisierungskosten, max. 10.000 € gefördert.

Abbruch von landwirtschaftlichen Gebäuden

Gefördert werden Abbruchkosten nicht ortsbilprägender, ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Fördersatz

- 50 % der Nettoabbruchkosten, max. 10.000 €

Baumpflanzungen

Gefördert werden Pflanzungen einheimischer Laubbäume (in Ausnahmefällen auch Hecken/Sträucher) an wichtigen Ortseingangsstraßen im Vorgarten zwischen Gebäudefassade und Straßenraum.

Fördersatz

- 100 % der Nettoerwerbskosten, max. 500 €

Förderanträge müssen vor Beginn der Maßnahmen gestellt werden.

Ansprechpartner
Dominik Sorg und Pia Mansel
 Stadtplanungsamt Aalen
 Telefon 07361 52-1558 und 52-1552
 stadtplanungsamt@aalen.de

100 Fassaden für Aalen

Fassadenprogramm

Der Gemeinderat der Stadt Aalen hat im Jahr 2015 ein Fassadenerneuerungsprogramm „100 Fassaden für Aalen“ verabschiedet. Durch die Förderung von Einzelmaßnahmen mit bis zu 5.000 Euro soll eine optische und gestalterische Aufwertung der Innenstadt sowie der Kernbereiche der Stadt- und Ortsteile erreicht werden.

Sowohl die Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch die Attraktivität sollen gesteigert werden.

Förderschwerpunkte

- Farbgebung zur Aufwertung von Gebäuden oder Gebäudeensembles; die Erhaltung und Wiederherstellung von wesentlichen Fassadengestaltungselementen wie Architekturdetails, die Erhaltung bzw. Aufwertung von Haustüren und Fensterdetails wie Holzfenster, Sprossenfenster, etc. (inkl. Vorarbeiten)
- Ersatz unangepasster Werbeanlagen im Zuge von Renovierungs- und Restaurierungsarbeiten bei gleichzeitiger Entfernung aller alten Werbeanlagen
- vorbereitende Maßnahmen, wie Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen
- künstlerische Gestaltung von Grenzmauern, Wänden, Fassaden oder Fassadenteilen wie zum Beispiel Brandmauern
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung und/ oder Betreuung durch eine anerkannte Fachkraft, jedoch keine Verwaltungs- oder Finanzierungskosten

Nicht förderfähig sind Wärmeschutzmaßnahmen und Dachdeckerarbeiten inklusive Herstellung von Dachgauben.

Fördersumme

Der Zuschuss beträgt max. 25 % der förderfähigen Kosten, jedoch max. 5.000 € je Gebäude/Grundstück. Über förderfähige Maßnahmen entscheidet die Stadtverwaltung Aalen.

Geltungsbereich

Altstadt und die Kernbereiche der einzelnen Stadt- und Ortsteile sowie das unmittelbare Umfeld der Altstadt bei Einwirkung des Gebäudes auf die Altstadt (z. B. Bahnhofstraße). Ebenso können Gebäude an städtebaulich bedeutsamen Stadtgebungsbereichen (z. B. Stuttgarter Straße, Wilhelmstraße, Jurastraße) gefördert werden.

Förderkriterien

Es muss eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes oder von Fassadenbestandteilen erreicht werden. Die Farbabstimmung ist im Vorgriff der Maßnahmen mit der Stadt zu treffen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist der Denkmalschutz zu beteiligen. Die Verbesserungsmaßnahmen an Gebäuden müssen umfassend und langfristig angelegt sein.

Mit der Maßnahme darf erst nach Bewilligung begonnen werden. Die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung wird vorausgesetzt.

Ansprechpartner
 Florian Gruel
 Amt für Vermessung, Liegenschaften
 und Bauverwaltung Aalen
 Telefon 07361 52-1433
 bauverwaltung-immobilien@aalen.de



Bund-Land-Förderprogramme

Die Städtebauförderung ist ein Förderprogramm des Bundes, der den Ländern finanzielle Mittel bereitstellt, die an Kommunen und Private verteilt werden. Mit diesem Förderprogramm sollen Kommunen bei der Bewältigung von neuen Aufgaben und Herausforderungen unterstützt werden, um nachhaltige städtebauliche Strukturen herstellen zu können. Der Fokus des Programms liegt auf der Innenentwicklung, bestehende Strukturen sollen an aktuelle Bedingungen angepasst werden, um die Stadt- und Ortszentren zu stärken und somit vitale Städte zu erhalten.

Das Programm hat sehr vielseitige Förderschwerpunkte, zu diesen gehören vor allem Stadtumbau-maßnahmen, die im Zuge des Strukturwandels zu bewältigen sind. Beispielsweise wird die Entwicklung von ehemals industriell genutzten Flächen zu neuen lebendigen Stadtquartieren, wie zum Beispiel dem Stadtoval, unterstützt. Aber auch soziale, infrastrukturelle und grüngestalterische Maßnahmen werden unterstützt. Durch die Städtebauförderung werden sowohl kommunale als auch private Projekte gefördert. Für eine Förderung bedarf es einer Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes durch Gemeinderatsbeschluss.

In Aalen konnten in den letzten Jahren einige Projekte mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden. Aus Gebieten mit städtebaulichen oder sozialen Missständen sind attraktive und lebendige Quartiere entstanden, die das Stadtbild und die soziale Stabilität deutlich verbessert haben.

Hierzu zählen beispielsweise die Quartiersentwicklung am Rönenberg, die Entwicklungen nördlich der Innenstadt mit dem Riegerareal, Mercatura und dem Quartier am Stadtgarten sowie die aktuell laufende Quartiersentwicklungen am Stadtoval und in der Maiergasse.

Auch in den nächsten Jahren wird es weitere Quartiersentwicklungen mit Unterstützung der Städtebauförderung geben. Hier ist aktuell das Union-Areal, das teilweise seit einigen Jahren brach liegt, zu nennen.

Ansprechpartner
 Florian Gruel
 Amt für Vermessung, Liegenschaften
 und Bauverwaltung Aalen
 Telefon 07361 52-1433
 bauverwaltung-immobilien@aalen.de



Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist das bedeutendste Förderprogramm zur Strukturentwicklung im ländlichen Raum des Landes Baden-Württemberg. Der Fokus des Programms liegt auf der Innenentwicklung, denn die Ortskerne sind das Herzstück der ländlichen Gemeinden und müssen erhalten werden, um die Orte funktionsfähig und attraktiv zu halten. Gleichzeitig trägt eine aktive Innenentwicklung zur flächensparenden Siedlungsentwicklung bei und somit zum Erhalt von Natur und Landschaft. Das Förderprogramm des Landes hat breitgefächerte Förderschwerpunkte, um die Lebensqualität in ländlichen Regionen zu erhalten und zu steigern.

Förderschwerpunkte

- Wohnen: Erhaltung und Stärkung der Ortskerne insbesondere durch Umnutzung vorhandener Bausubstanz, Maßnahmen zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse (umfassende Modernisierung), innerörtliche Nachverdichtung (ortsbildgerechte Neubauten in Baulücken), Verbesserung des Wohnumfelds, Entflechtung unverträglicher Gemengelage und Neuordnung mit Baureifmachung von Grundstücken.
- Grundversorgung: Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen.

- Arbeiten: Unterstützung von kleinen und mittleren Unternehmen zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur sowie zur Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen vor allem in Verbindung mit der Entflechtung unverträglicher Gemengelage, der Reaktivierung von Gewerbe- und Militärbranchen, einschließlich vorbereitender Maßnahmen wie Baureifmachung von Grundstücken und die hierzu notwendige innere Erschließung von Gewerbegebieten.
- Gemeinschaftseinrichtungen: Schaffung und Anpassung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Fokus stehen die Anpassung und die grundlegende Modernisierung bestehender Einrichtungen.

Antragstellung

Anträge auf Förderungen können einmal jährlich gestellt werden. Private Eigentümer, Unternehmen, Vereine und Projektträger können ihre Projekte mit der Stadt vorzeitig abstimmen, diese werden dann gelistet an das zuständige Ministerium des Landes Baden-Württemberg weitergeleitet. Die Anmeldefrist endet im September eines jeden Jahres und die Bewilligungen im Falle einer Förderung werden im Februar/März des Folgejahres an die Eigentümer weitergegeben.

Stadt Aalen
Stadtplanungsamt
Marktplatz 30
73430 Aalen

aalen.de

Eine Chance, qualitätvolle Lebensräume zu gestalten für eine lebendige Stadt.

Die Innenentwicklung ist eine sehr vielseitige und herausfordernde Aufgabe der Stadtentwicklung für unsere Städte und Dörfer. Es werden vielschichtige Aspekte miteinander vernetzt. Dabei spielen sowohl soziale Belange eine wichtige Rolle, denn die Städte und Dörfer werden von und für Menschen gestaltet und geprägt. Aber auch ökologische Aspekte sind von hoher Bedeutung, die sich vor allem in einem angemessenen Verhältnis zwischen baulichen Strukturen, Grünstrukturen und der Reduzierung des Flächenverbrauchs widerspiegeln. Zudem bilden ökonomische Belange eine zentrale Rolle, denn durch Innenentwicklung werden bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet und der Neubau von technischen Infrastrukturen in weiteren Siedlungsbereichen kann verringert werden.

